

臺灣臺南地方法院民事裁定

110年度重訴字第140號

原告 易來旺企業股份有限公司

法定代理人 楊丁發

訴訟代理人 林泰良律師

被告 鑫曜工業股份有限公司

法定代理人 陳泰羽

被告 黃昭一

鄭英俊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達之翌日起五日內，補繳第一審裁判費新臺幣貳仟肆佰陸拾肆元，逾期不補正，即駁回原告之訴。

理 由

一、按提起民事訴訟，應依民事訴訟法第1編第3章第2節相關規定繳納裁判費，此為必須具備之程式。原告之訴，有起訴不合程式之情形者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，同法第249條第1項第6款定有明文。

二、次按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第77條之2第1項本文分別定有明文。又以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以起訴時土地或房屋之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準（最高法院107年度台抗字第117號裁定參照）。民法第455條前段規定租約終止後之租賃物返還請求

01 權及民法第767條第1項規定之所有物返還請求權，與依租約  
02 約定之租金請求權，請求給付租約終止前已發生之租金，二  
03 者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租  
04 金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的  
05 合併計算其價額；房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之  
06 不當得利，不得併算其價額（最高法院107年度台抗字第897  
07 號、102年度台抗字第429號裁定參照）。

08 三、經查：

09 (一)原告起訴主張，被告鑫曜工業股份有限公司（下稱鑫曜公  
10 司）向原告承租如附表所示之土地及建物（以下分別稱系爭  
11 土地、系爭房屋，合稱系爭房地）作為廠房之用，並邀同被  
12 告黃昭一、鄭英俊為連帶保證人，約定租賃期間為5年，自  
13 民國107年11月1日起至112年10月31日止，每月租金新臺幣  
14 （下同）60萬元，應於每年11月1日開立12張支票繳納租  
15 金，且於每月1日兌現支票用以付清每月租金，兩造並簽立  
16 廠房及土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），且經公證。  
17 嗣被告鑫曜公司於109年11月1日未能兌現支票後，其於110  
18 年2月間簽立承諾保證書，保證其若未於同年3月1日起如期  
19 繳納租金，並於同年3月30日清償其所積欠之4個月租金，願  
20 無條件清空廠房、搬離。詎被告鑫曜公司未依約履行，經原  
21 告以押金120萬元抵充租金後，迄至同年4月30日止，被告鑫  
22 曜公司積欠之租金已逾2個月總額，屢經催繳，未獲置理，  
23 經原告以存證信函為終止租約之意思表示，系爭租賃契約已  
24 於同年5月21日終止。爰依民法第767條第1項前段規定及系  
25 爭租賃契約第16條約定，請求被告鑫曜公司、黃昭一自系爭  
26 房地遷出並騰空返還與原告；及依民法第179條、第181條但  
27 書規定，請求被告鑫曜公司應自110年5月21日起至騰空返還  
28 系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利60萬元，  
29 被告黃昭一、鄭英俊應自110年5月21日起至騰空返還系爭房  
30 地之日止，按月連帶給付相當於租金之不當得利60萬元，任  
31 一被告已為給付時，其他被告於該給付之範圍內同免責任；

暨依系爭租賃契約第3條、第4條約定請求被告鑫曜公司、黃昭一及鄭英俊連帶給付租金280萬元。

(二)基上，原告請求遷讓房屋及返還土地部分，其訴訟標的價額應以原告起訴時系爭房地之交易價額為準，而系爭土地以如附表所示之當期公告土地現值為計算基準（見本院卷第77、79頁），其價額為8171萬3,570元（計算方式詳如附表），再參以系爭房屋110年度之課稅現值為135萬1,900元、90萬4,800元，合計225萬6,700元，有原告提出之臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第25、26頁），則此部分之訴訟標的價額核定為8397萬0,270元。又原告請求被告鑫曜公司、黃昭一及鄭英俊連帶給付租金部分，訴訟標的金額為280萬元，依民事訴訟法第77條之2第1項本文規定，應與上開訴訟標的價額合併計算之。至於原告請求相當於租金之不當得利，係伴隨所有物、租賃物返還請求權所生，為遷讓房屋及返還土地之附帶請求，不併算其價額。從而，本件訴訟標的價額核定為8677萬0,270元（計算式：8397萬0,270元＋280萬元＝8677萬0,270元），應徵收第一審裁判費77萬5,664元，扣除前繳裁判費77萬3,200元，尚應補繳2,464元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達之翌日起5日內補繳，逾期不補正，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 110 年 6 月 15 日

民事第五庭 法 官 陳尹捷

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 110 年 6 月 15 日

書記官 曾美滋

附表（元以下4捨5入）：

| 編號 | 地 號 | 面 積<br>(平方公尺) | 每平方公尺之<br>公告土地現值 | 權利<br>範圍 | 土地價值 |
|----|-----|---------------|------------------|----------|------|
|----|-----|---------------|------------------|----------|------|

(續上頁)

01

|    |                        |                      |         |          |                        |
|----|------------------------|----------------------|---------|----------|------------------------|
| 1  | 臺南市○○區○○段<br>0000地號    | 2,191                | 10,700元 | 全部       | 23,443,700元            |
| 2  | 臺南市○○區○○段<br>0000地號    | 2,493                | 10,700元 | 全部       | 26,675,100元            |
| 3  | 臺南市○○區○○段<br>000000地號  | 1,000                | 11,178  | 全部       | 11,178,000元            |
| 4  | 臺南市○○區○○段<br>0000000地號 | 1,845                | 11,066  | 全部       | 20,416,770元            |
|    |                        |                      |         |          | 共81,713,570元           |
| 編號 | 建                  號   | 門                  牌 |         | 權利<br>範圍 | 課稅現值                   |
| 1  | 臺南市○○區○○段<br>000○號     | 臺南市○○區○○路00號         |         | 全部       | 1,351,900元<br>904,800元 |
| 2  | 臺南市○○區○○段<br>00000○號   | 臺南市○○區○○路00號         |         | 全部       |                        |
|    |                        |                      |         |          | 共2,256,700元            |